

5. Мельниченко О. Як боротися з недобросовісною конкуренцією? / О. Мельниченко // Юридичний журнал. – 2007. – № 4(58) – С. 43-45.

УДК 346.1:346.3(043.2)

**Шелкова І. А., Стуканець І. В.,** студентки,  
Навчально-науковий юридичний інститут,  
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна  
Науковий керівник: Слободська І.А., старший викладач

## **ЩОДО УКЛАДЕННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО ГОСПОДАРСЬКОГО ДОГОВОРУ**

Незважаючи на значний науковий доробок, залишається необхідність детального вивчення й аналізу нормативно-правових актів, які здійснюють регулювання сфери договірних відносин у господарському обороті.

Інститут попередніх договорів у сучасній юридичній практиці використовується досить широко, однак водночас правове регулювання цих правовідносин досить слабе, що зумовлює виникнення великої кількості суперечок щодо їх укладення.

Спочатку варто зазначити, що правова природа попереднього договору постає з його визначення. Норма Господарського кодексу України встановлює, що за попереднім договором суб'єкт господарювання зобов'язується в певний строк, проте не пізніше одного року з моменту укладення попереднього договору, укласти основний господарський договір на умовах, передбачених попереднім договором [1].

Як постає з аналізу цих норм, попередній договір не створює для сторін будь-які матеріальні права та обов'язки, крім одного зобов'язання – укласти впродовж узгодженого терміну певний тип цивільно-правового договору на заздалегідь визначених умовах.

На практиці першим спірним аспектом, що виникає під час укладення попереднього договору внаслідок недостатнього правового регулювання, є визначення форми такого договору щодо нерухомого майна та необхідність його нотаріального посвідчення.

Як відомо, під час реалізації об'єктів нерухомості обов'язковим вважається укладення договору в письмовій формі з подальшим нотаріальним посвідченням і державною реєстрацією. Також звернемо увагу на положення ст. 220 Цивільного кодексу України: «Якщо сторони домовились щодо всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулось повне чи часткове виконання договору, проте одна зі сторін ухилилась від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі подальше нотаріальне

посвідчення договору не вимагається» [2].

На жаль, незважаючи на тривале існування подібної невизначеності, донині проблематично дати чітку відповідь щодо необхідності нотаріального посвідчення попереднього договору стосовно нерухомого майна. Водночас із метою мінімізації можливих ризиків, пов'язаних з оскарженням попереднього договору або його неналежним виконанням, на практиці рекомендується здійснювати нотаріальне посвідчення таких договорів щодо нерухомого майна. При цьому нотаріус не вимагає надання специфічних документів, характерних для укладення основного договору щодо нерухомого майна.

Свою специфіку має також процедура узгодження істотних умов основного договору на стадії укладення попереднього. Згідно з положеннями Цивільного кодексу України істотні умови основного договору, що не встановлені попереднім договором, погоджуються в порядку, встановленому сторонами попереднього договору, якщо такий порядок не встановлений актами цивільного законодавства. Тобто щоб уникнути суперечок, доцільно фіксувати в попередньому договорі повний текст майбутнього основного договору. У разі, якщо за певних обставин на момент укладення попереднього договору деякі істотні умови основного договору не можуть бути узгоджені, необхідно встановити порядок їх узгодження в майбутньому [3, с. 27].

Відповідно до редакції ч. 1 ст. 182 ГК України зобов'язаним до укладення основного господарського договору є лише суб'єкт господарювання. Дане положення ГК України потребує вдосконалення шляхом наділення обох сторін попереднього договору повноваженням вимагати укладення основного господарського договору, якщо інше не встановлено самим попереднім договором, у зв'язку з чим пропонується внести зміни до ч. 1 ст. 182, виклавши її в такій редакції: «За попереднім договором сторони зобов'язуються у певний строк, але не пізніше одного року з моменту укладення попереднього договору, укласти основний господарський договір на умовах, передбачених попереднім договором. За згодою сторін зобов'язаною до укладення основного договору може бути визначена тільки одна із сторін».

Вимога про обов'язковість наявності в попередньому господарському договорі всіх істотних умов основного господарського договору не є виправданою, оскільки це значно звужує сферу застосування попереднього договору (наприклад, якщо сторони не дійшли згоди по всіх істотних умовах, вони не можуть укласти попередній договір; відповідно, наявна згода по досягнутих істотних умовах не є обов'язковою для сторін і кожна з них може відмовитись від укладення основного договору). Тому потрібно внести до першого речення ч. 2 ст. 182 ГК України доповнення такого змісту: «...або містити порядок погодження істотних умов основного договору» [4, с. 10-11].

При дослідженні питання про способи забезпечення попереднього договору можна дійти висновку, що попередній договір не може бути забезпечений завдатком та притриманням. Це зумовлено тим, що з попереднього договору не випливає вчинення дій на його виконання, а завдаток якраз є грошовою сумою, що видається кредиторіві боржником у рахунок належних з нього за договором платежів; притримання неможливо застосувати, оскільки відсутній предмет притримання.

#### *Література*

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18-22. – Ст. 344.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Телично А.О. Проблеми укладання господарських договорів / Н.В. Іванюк, О.А. Теличко // Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції. – 2016. – № 6. – Том 1. – С. 26-29.
4. Черешнюк В.М. Правове регулювання укладення і виконання господарських договорів: автореф. дис ... канд. юрид. наук / В.М. Черешнюк. – К.: Б.в., 2007. – 19 с.